

建物概要					
建物名称	BluRock銀座イースト	敷地面積	158 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区	延床面積	135 m ²	評価の実施日	2025年11月10日
用途地域	商業地域、防火地域	1404.99m ²	1404.99m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	評価対象床面積	1,391.55 m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2003年3月24日	階数	地上11F	確認日	
直近の大規模改修実施年月		構造	SRC造	確認者	
		平均居住人員	30 人	不動産評価員番号	
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果		ホールライフカーボンの評価		評価しない	
68.9 /100	合計				
(得点 / 満点)					
S ランク:★★★★★	≥ 78				
A ランク:★★★★	≥ 66				
B+ランク:★★★	≥ 60				
B ランク:★★	≥ 50				
ポイント是小数点第1位までの表示とする					

1. エネルギー・環境化ガス					
評価	最大加算点	指標	(*)は参考値	評価値	
適合		必須項目	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	加算点 1	根拠等	1.2実績値レベル3以上、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	320 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	共用部を含むBEm値が不明の為、実績値で評価	一次エネルギー(計画値)	323.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	共用部を含むBEm値が不明の為、実績値で評価	二次エネルギー(*)	33.1 kWh/m ² ・年
			面積換算: S=0.62	GHG排出量(*)	14.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	323.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	【(屋外地下型)直近1年間(2024年9月～25年8月)の実績値	二次エネルギー(*)	33.1 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	14.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
			CO2排出量=二次エネルギー×CO2排出係数0.445		
			(※このCO2フリーエネルギー株式会社)		
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策		
		根拠等	③取組み	導入された対策項目数	1.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		利用率	%
		根拠等	導入なし		
23.0	30.0	合計			

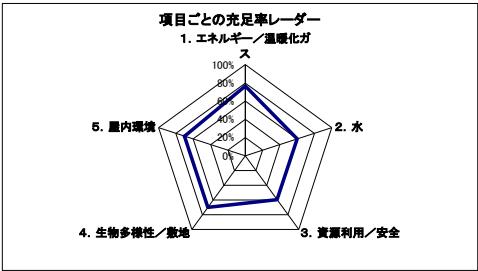
2. 水					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合		必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	14.6 L/m ² ・年
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	取組みなし	取組数	項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	直近1年間(2024年9月～25年8月)の実績値による	水使用量(実績値)	14.9 L/m ² ・年
6.0	10	合計			

3. 資源利用・安全					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合		必須項目	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
	5	根拠等	2003年竣工、新耐震基準適合		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性			
3.0		根拠等	建築基準法準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
3.0		根拠等	取組みなし		
1.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	取組みなし	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
		② 非構造材料	取組みなし		
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	1 ポイント
5.0	加算点 1	3.3 躯体材料の耐用年数			
	5	根拠等	【実効耐用年数	経過年数+今後の想定利用年数	96 年
2.4	5	3.4 主要設備機器の更新必要期間/設備の自給率向上/維持管理/バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要期間			
		根拠等	空調15年、ポンプ類20年、ガス給湯器16年	更新年数の平均値	18 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	項目
		根拠等	取組みなし		
4.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等	1)、2)、4)、5)、6)取組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	取組みなし		
11.9	20	合計			

4. 生物多様性/敷地					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合		必須項目	特定外来生物・未特定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
		根拠等	自ら導入していない		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上		②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
		根拠等	①取組み		
(4.2対象外の場合は点数を倍)		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等	要措置区域外		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性		鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		根拠等	東京メトロ有楽町線 新富町		
3.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない		
		4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	3 種類
		根拠等	水害:対策なし、液状化【対策:基礎の強化】、地震動【対策:PMI評価4.3】		
14.0	20	合計			

5. 室内環境					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合		必須項目	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等	衛生管理に関する質問票すべて適合		
1.0	3	5.1 自然利用			
1.0		5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1.1 自然採光		開口率	20.2 %
		根拠等	レベル2を満たさない		
1.0		5.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	種類
		根拠等	屋光利用設備がない		
3.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	廊下・通路を経由し、対面通風を行っている		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		天井高	2.4 m以上
		根拠等	天井高さ2.4m以上で屋外の情報が得られる窓の設置あり		
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房			
		根拠等	冷暖房を完備している		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等	レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.4 騒音・造音			
		根拠等	レベル2を満たさない		
3.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等	エントランスセキュリティ及びTV監視カメラ設置、かつ、24時間監視有り		
#####	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価(注1)					
評価	最大加算なし	指標		評価値	
1 評価しない場合は空欄	5	取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目



環境性能の特徴

2003年竣工の集合住宅である。
幹線道路沿いの東京メトロ有楽町線 新富町より徒歩3分の利便性の良い建物である。
24時間監視セキュリティ及び維持管理を良好に行っている。